

「擬訂新北市新莊區立德段 700 地號等 36 筆(原 35 筆)  
土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：115 年 04 月 17 日（星期五） 上午 10 時整

貳、會議地點：新北市新莊區公所 10 樓禮堂

（新北市新莊區中正路 176 號 10 樓）

參、主持人：蔡正工程司宗憲

紀錄：張家綺

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加今日本府舉辦「擬訂新北市新莊區立德段 700 地號等 36 筆(原 35 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第 32 條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 9 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見，現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述與回應：

一、錢○雪(錢○琴代)(立德段 682 地號)(含書面意見)

(一) 請都更師，在權益變換前，有精算師估價我們每戶的土地建物的總價值，做出報表，提供住居者。

(二) 我們的建案(1)由 24 樓變更為 30 樓 (2)714、715 地號納入(3)社會住宅有以上三項的改變，住戶僅是被告知，看不到討論，所以必須討論做調整(尤其以第一點最重要，關乎樓層的設計、規劃與安全)。

(三) 懇請：在有限的時間裡，務必溝通，讓住戶的想法落實，大家有個安身安心的居所環境。請不要忽略不要冷處理，拜託，展現誠意，畢竟我們都更流程也走了 10 餘年。

- (四) 社會住宅需要的空間？住戶在安全細節上是否有疑慮？對外租賃、販售社會住宅，買房子會愛惜，反之租戶，我們希望要有安全性的。
- (五) 樓層由 20 層修改為 30 層，確實有疑慮，像我們 37 巷這排雙號的住戶，曾經身受其害，旁邊是壽安新村，當初新建時沒有規劃防範措施，所以導致我們的房子是傾斜的。設計蓋這麼高樓層，地震來臨時，尤新北市、台北市屬於盆地，會有土壤液化的情形，怎麼不讓人擔心？雖然說在這住了 50、60 年，我們還是很愛這塊土地，希望團隊針對規劃設計上說明清楚。

#### 【實施者回應意見】

- (一) 本案土地狹長，所以配合基地面積垂直延伸，納入部分之土地，而新增 714 地號全部為私有土地，715 地號為部分國有土地，部分私有土地。
- (二) 在權利變換之前，會請估價師估算，預計下個月會開住戶大會，會讓住戶初步了各位解權利價值。
- (三) 為了整體建物型態方正、耐震設計、進出口考量及容積等關係，所以修改原 24 樓的樓層數，目前蓋 29 層樓，30 層為公共設施，實際作為住宅使用為 1 至 29 層，並由每層 13 戶修改為 12 戶。
- (四) 本案鄰近捷運站於 TOD 範圍內，故須先申請增額容積後始得申請容積移轉。目前申請 30% 增額容積，實施者不考慮申請容積移轉。
- (五) 增加的社會住宅及國有土地，對土地及建物所有權人的權利價值不會受到影響。另社會住宅安全及人員進出，由政府機關專門控管機制，所以大家可以不用擔心。
- (六) 關於建築物的安全及防範，本案採用逆打工法，目前未有逆打工法造成鄰損之案例情形。本案設計 30 層樓可增加自動設備，讓整體建築物在耐震及舒適性達到更好的效果。

## 二、曹○旺(立德段 693 地號)(含書面意見)

(一) 我是本案多數利害關係人之代表，本人已收集住戶的連署對於本案提供異議：

- 1、本案涉及市有土地納入、大樓樓層變更設計、容積分配、公益設施等重大決議變動事項，權利人沒有獲得完整說明及試算資料。
- 2、在更新單元尚未確定前就推動計畫，導致權利變換基礎不明，分配財物之內容可信度暫待釐清，沒有數據及文件，不曉得分配到什麼。
- 3、本案涉及公有資產與公共利益，何時經過我們的同意？
- 4、依法應該提供完整的程序說明，我們要的是程序說明，目前資料並不完整，資訊揭露不足，嚴重剝奪權利人的知情與參與權。
- 5、本人正式撤回先前所簽屬之文件，理由為三：
  - (1) 權利變換為提供完整資料
  - (2) 建築規格由 24 樓變更為 30 樓
  - (3) 財物及融資條件未完整充分揭露
- 6、總結：基於以上重大異議，請主管機關明確回應以上的疑慮，本人正式要求本次開會意見完整列入會議紀錄，並在釐清前，本案不得進入後續審查程序。

(二) 其餘內容詳附件一。

### 【實施者回應意見】

- (一) 有關分配部分，目前會請估價師粗估，提供大家參考，實際需依權利變換階段的計畫內容為準。目前為事業計畫內容，是針對整體設計、獎勵及拆遷計畫進行審議。
- (二) 本案原申請增額容積 21.5%及容積移轉 8%，現調整為增額容積 29.43%、且無申請容積移轉，範圍調整後之整體獎勵額度與範圍調整前基本一樣。

- (三) 公共利益及公有資產對基地有公益性，將具有公益性的土地納入進來，可以讓基地範圍更完整及市有資產更活化，另土地及建物所有權人的權值不會受到影響。

### 三、張○秀、王○、張○夫、張○凱(立德段 685 地號)(含書面意見)

- (一) 本案整體申請容積，包含容積獎勵及增額容積等，已經達到 79.43%，屬於相當高的開發強度，但整體成本仍然偏高，依目前揭露的內容，本戶更新後實際的室內使用空間，恐低於原合法建坪，影響基本居住權益，建行討論修正。
- (二) 租金補貼計算的起算日與補貼截止時間不明，補貼水準也明顯低於行情，而且表單 17-2 的拆遷補償費及安置費的計算單位，標示前後不一致，恐導致地主誤解，建行修正並合理調整。
- (三) 海砂屋容積獎勵分配方式不明確，究竟是專屬回饋海砂屋住戶或納入整體分配，請實施者具體說明計算方式及分配結果，另本戶配合檢測後，已被註記為海砂屋，是否導致建物估價價低，受到不利的影響？請一併說明。
- (四) 其餘內容詳附件二。

#### 【實施者回應意見】

- (一) 有關本案成本，是依都市更新條例的共同負擔提列，而海砂屋獎勵與回饋的成本是由估價師估價，會按更新前的價值比例及貢獻值計算。另經海砂屋檢測後，市府會根據基地建築物的申請面積，補助每戶最高上限 20 萬元。鑑定費用是由公司支出，另本案申請海砂屋容積獎勵 1.86%及耐震獎勵 10%，與其他容積獎勵項目合計共 50% 獎勵，估價師會針對貢獻值，計算更新前的價值，根據我的經驗，應會比原來高，實際估價需由估價師計算。
- (二) 關於租金補貼，目前租金水準提高，後續會請估價師針對新莊區的租金水平估價，若在審議階段，住戶對於租金補貼有任何意見，我們會針對住戶的意見去做調整，

於未來搬遷過程，對住戶的照顧是較完整的。

- (三) 關於風險管理，依照市府的提列標準去做計算，風險管理值的部分，未來會依基地狀況及審議委員的意見調整，也會詳細載明於報告書中，提供予大家參考。

#### 四、楊○紋(林○進代)(立德段 683 地號)

- (一) 捐贈社會住宅，是否會影響房價及生活品質？大家都是為了公共利益，以住戶的立場，請實施者說明必要性及差異對比，不要影響住戶權益。
- (二) 以住戶的角度，共同負擔越低越好，希望審議委員協助審查，畢竟住戶不是專業人員能夠分析資料，希望參照新莊區附近都市更新案的比較，替住戶爭取應有的權益，關於風險管理費，有清算退場的機制。
- (三) 本次的公開展覽，基地面積的建蔽率只有 32%，開放空間是屬於公共利用，沒辦法再做更有效的利用嗎？譬如可以再增建 YouBike 停車場。
- (四) 本建案要蓋 30 層樓，擔心有安全性的問題，針對耐震係數是否有提高？目前最重要的工安事件，如冷氣掉落或是安裝、施工人員的安全，是否有增設室外平台？

#### 【實施者回應意見】

- (一) 關於設置社會住宅，不會影響整體房價。
- (二) 共同負擔及風險管理值，依照市府的標準做提列。
- (三) 關於基地更有效利用，對於本案基地及周邊整體之現有商業行為，故本案規劃保留原有店鋪。
- (四) 針對耐震安全，本案將透過設計提升至少 10%耐震能力，更新後建物耐震性能將優於原有水準，可達六級以上。
- (五) 那未來工安及冷氣，目前有考慮到冷氣的設計位置，裝置安全的圍籬。因整棟屬於超高層建築，從地下室到地上 30 樓，全部都是自動灑水的設備，讓我們的安全是屬於自救的設計。

## 五、何○志(立德段 680 地號)(書面意見)

(一) 資訊未全體公開。

- 1、原有 A 區、B 區，現 B 區已正式退案。
- 2、納入 714 地號，捐贈 2 樓為重大變更。
- 3、退出 700、700-1 等地號正面圖缺一大角，整合能力不足，影響巨大。

(二) 欠缺誠信，答非所問，巧妙避過。

- 1、113 年 11 月 19 日公辦公聽會，蘇地主提問原文：是否需要實施者在未經全體住戶同意時，不得轉移、異動或變賣他人。答非所問。
- 2、選舉委員名冊，隨意造假。

(三) 政府直接白紙黑字寫出「55.5%相較於新莊地區都更案有偏高情形」。敬請慎重審閱。

## 六、劉○男(立德段 669、670 建號)(書面意見)

(一) 本案於民國 112 年重新簽署同意書時資訊揭露不足，恐影響地主權益與居住品質，故提出以下重點疑問：

(二) 當初僅說明「權利變換」，未提供多元開發方式之比較資訊，近期實施者表示可採多元方式，且影響分配比例，與當初認知有所落差。

當初在 112 年 9 月簽同意書的時候，我們接收到的資訊，其實只有「權利變換」這一種方式，並沒有看到像合建、委建或再投資這些不同的選項，也沒有相關的比較資料可以讓我們評估。但是昨日在群組裡，實施者有提到本案其實是可以採用多元方式進行，而且不同方式會影響地主最後分配到的比例。這一點，跟我們當初簽同意書時所理解的內容，其實是有落差的。而且這個案子從 112 年重新簽訂同意書到現在也已經將近三年了，當初大家都是依照當時提供的資訊來做決定的。如果一開始沒有把不同方案的差異講清楚，對我們在做判斷上，其實會有影響。再加上同意書裡也有寫，最後的分配比例還可能

會調整，在這樣的情況下，如果一開始又沒有提供不同方案的比較，顯現資訊明顯不夠完整。請實施者就以下幾點提出說明：

- 1、完整說明各開發模式(合建、委建、權利變換、再投資)之差異。
- 2、提供各模式下地主分配比例之試算比較。
- 3、已簽署同意書之地主，是否可以於資訊補充後重新檢視或調整其決定，以確保程序公平及地主知情權益。

我認為這些都是影響我們權益很重要的事情，希望實施者可以有更清楚的說明，讓大家在了解之後，再重新做決定。

- (三) 本案涉及社會住宅配置，惟未事先說明其對地主權益之影響。

我先說明，我們並不是反對社會住宅，且能理解它有其公益目的。但問題是，這樣的規劃，有沒有在一開始就清楚讓所有地主知道，並且讓大家充分了解後再做決定？當初在112年簽訂同意書的時候，並沒有被明確告知本案會有社會住宅的配置，也不清楚這樣的安排，會不會影響我們未來分配的比例、居住環境，或是後續的管理方式。請實施者就以下幾點提出說明：

- 1、社會住宅大概會設在哪裡？比例是多少？怎麼使用？
- 2、這樣的規劃，會不會影響我們地主最後分到的權益？
- 3、捐贈公益設施(社會住宅)這件事，有沒有經過所有地主，或一定比例地主的同意？
- 4、未來在管理上，會不會影響整體居住品質？
- 5、如果有地主對這樣的規劃有不同意見，是否還有調整或討論的空間？

我覺得這些都是跟我們每一個人權益很直接相關的事情，希望可以有更清楚、完整的說明，讓每位地主在充分了解的情況下，再來決定是否支持。

(四) 目前建築設計密度偏高，恐影響居住品質與選屋權益。

目前基地約 1000 坪，但規劃為單棟 30 樓，且一層有 11 到 13 戶，這樣的設計密度其實偏高，未來可能會出現電梯等待時間過長、走道採光不佳、居住隱私降低等問題。一般來說，這種一層戶數較多的設計，常見於小坪數產品，與我們原本期待透過都更提升居住安全及品質的目標，似乎有些落差。另外，在 115 年 4 月 9 日的委員會議中，莊建築師曾提到設計圖面無法再調整或修改，除非有合理的理由。但本案尚未進入審議階段，是否真的完全沒有調整空間，也讓人有所質疑，因為這將會影響我們未來選屋的權益。

因此請實施者說明：是否可以重新評估設計，例如改為分棟(一幢兩棟)，減少梯廳走道面積或降低單層戶數，讓整體居住品質能更好。以上是基於未來居住舒適度與地主權益之考量，建議實施者在追求開發效益之同時，亦應兼顧地主的居住品質與權益，避免因過度強調效益而影響整體居住環境。

(五) 本案資金規模龐大，惟資金來源與到位情形尚不明確，恐影響後續開發穩定性及交屋保障。

本案預計總成本約 30 億元，其中 30%為自有資金、70%為貸款。換算下來，自有資金約需 9 至 10 億元。但目前實施者資本額約為 3500 萬元，且在委員會議中也提到開放地主出資，讓人擔心資金來源是否穩定。如果未來資金出現問題，例如投資人退出或貸款不順，可能影響工程進度，甚至影響我們後續交屋。因此請實施者說明：

- 1、資金是否已確定到位？
- 2、融資是否已有安排？
- 3、如果中途出現問題，有沒有相關履約保障機制以確保工程不會中斷、地主權益不受影響？

## 七、王○萍(立德段 704 地號)(書面意見)

(一) 拒絕參與土地都更計畫案，其因如下：

- 1、此地屋舍為家庭經濟主要收入來源。
- 2、據設計平面圖顯示，經都更建造後，將急遽縮減原持有土地及房屋持有並使用之坪數權利，除予建商、開發商極大利益外，予本人僅實質上經濟資產損失。
- 3、除了造成本人經濟上的直接損失，建商、開發商亦無法保障給予本人應有之權利並保證絕無額外金錢負擔且保證可全權負責（包括建築問題修繕等）。
- 4、新建物亦將予本人增加非必要之經濟負擔。

(二) 故此，本人嚴正聲明拒絕參與都市更新計畫案。

## 八、本府財政局(書面意見)

(一) 第 5-2 頁：查立德段 714 地號為市有土地，惟圖 5-1 私有土地分布圖誤標示為公、私共有土地，請修正。

(二) 第 18-5 頁：本案工程費用加計提列特殊大地工程（基樁）費用，依事業計畫書範本內容應檢附報價單於附錄，前經實施者回應已檢附於附錄九，惟查附錄似有漏列，請釐清。

(三) 第 18-7 頁：本案更新後 2 樓以上住宅價格經實施者調整估算，雖已由每坪約 57 萬元調高至每坪 61 萬元，惟參依事業計畫第 5 章所載房地產市場調查結果，更新單元周圍新成屋成交單價可達每坪 70 萬元，且考量本案建物構造為鋼骨鋼筋混凝土，具備低碳建築及耐震設計等，並提列相關共同負擔費用，而更新後售價似仍有反映不足情形，請合理適度調整。

(四) 附錄 5：共專圖地上層未標示公益設施位置，請修正。

### 【都更處綜合回應】

(一) 本案更新單元涉及範圍調整，故辦理第 2 次公開展覽，目的是讓所有權人了解案件調整後的範圍及內容，公開展覽期間所有權人皆可提供相關意見至本府都市更新處，以利後續提供予審議會供審議參考。以下為本案歷程：

- 1、113年5月10日報核。
  - 2、113年11月1日至113年11月30日第1次公開展覽。
  - 3、114年2月11日召開第1次專案小組，其決議建議實施者納入714、715地號。後經實施者評估過後納入兩筆土地，並依相關意見做修正。
  - 4、115年4月1日至115年4月30日第2次公開展覽，並於今日（17日）召開公聽會。
- (二) 本次公辦公聽會主要目的為收集所有權人意見，由作業單位製成會議紀錄，並提供予審議會審議參考。
- (三) 依都市更新條例規定，於公開展覽期間內，所有權人對於公展版計畫書所載更新後分配之權利價值比例低於出具同意書時者，得撤回同意書。
- (四) 本案目前於事業計畫階段，主要審議建築量體及容積獎勵等相關內容。未來事業計畫核定後，實施者將檢送權利變換計畫，本府則會依規定審議權利價值比率及分配等內容。

## 捌、專家學者綜合意見

### 一、容積獎勵項目：

- (一) 更新單元規模獎勵：本案申請5.53%獎勵，惟單元範圍超過3000平方公尺，故每100平方公尺是增加0.3%，請實施者釐清計畫書內容是否有誤植誤繕。
  - (二) 捐贈公益設施獎勵：其汽車停車位是否有指定相關位置？請實施者載明於計畫書內。
- 二、請實施者於選配原則中載明分配相關規定，以利所有權人後續選配及避免未來爭議。
- 三、本案所有權人較多，取得共識不易，且審議時間冗長，建議所有權人多了解計畫書中內容，如有其他疑問，請多與實施者溝通協調，以利加速案件進度。

#### **玖、結論：**

今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會審議參考。

#### **拾、散會：上午 11 時整**

# 都市更新事業計畫案異議 暨撤回同意文件

異議書 1 份

撤回同意書 1 份

附件（如連署名冊）

### 三、主旨

本人就都市更新事業計畫案，特此正式撤回先前所簽署之同意文件（包含但不限於事業計畫同意書、參與意願書或相關附隨文件），並請主管機關予以登錄備查。

### 撤回理由說明

#### （一）重大規劃內容變更，已影響原同意基礎

本案建築規模、設計內容及公益設施配置等事項（如樓層由 24 樓調整為 30 樓等），屬重大變更事項，本人於簽署同意時，並未獲得完整且一致之最終規劃資訊，原同意基礎已發生重大變動。

#### （二）權利變換及分配內容未完整揭露

截至目前為止，尚未取得完整權利變換試算書及各戶分配坪數、價值計算基準，讓本人無從確認更新後實際權益影響，亦無法合理評估是否維持原同意意思表示。

#### （三）融資及財務條件資訊不完整

本案融資架構、貸款條件、資金缺口補足方式及風險分配機制尚未完整揭露，涉及重大財務風險判斷，已影響本人原同意之基礎判斷。

#### (四) 資訊揭露與程序完整性疑義

在上述重大資訊未完整提供前，即進入公聽或後續程序，已影響權利人充分理解與形成自由意思表示的基礎。

#### 五、法律依據（概括性引用）

依據《都市更新條例》及行政程序法有關人民參與程序及意思表示自由原則，人民對於涉及其權利義務之行政程序，應享有充分資訊及真意形成之保障。

本人原同意係基於資訊不完整或變更未充分揭露之情況下所為，依法自得撤回。

#### 六、請求事項

1. 請主管機關就本撤回同意書予以受理並登錄備查。
2. 請將本人原同意文件自本案同意計算基礎中排除。
3. 如涉及同意比例門檻計算，請重新檢核本案同意合法性與有效性。


七、結語

本人之撤回係基於資訊完整性及權利保障之考量，非針對特定人或反對都市更新政策本身，僅為確保程序正義與權利判斷基礎之完整性。

此致

新北市政府都市更新主管機關

中華民國115年4月16日

立書人簽章：The signature is handwritten in black ink and appears to be '曹○○'. To the right of the signature is a red square seal with white characters, likely a personal or official seal.

## 都市更新事業計畫 異議書

案名：新北市新莊區立德段 700 號等 35 筆土地都市更新事業計畫案

陳情人：本案更新單元內合法權利人

代表人：曹○旺

住址：新莊新興街○巷○號○F

電話：[REDACTED] [REDACTED]

### 一、 異議主旨

本案涉及更新單元範圍重大變更(新增 714 地號市有土地)，惟實施者未依法辦理說明會及充分揭露相關影響，為維護所有權人之權益，請求主管機關慎重審查駁回本案申請或要求未經補正後不得逕行送審。

### 二、 說明

#### (一) 更新單元範圍涉及變更，影響所有權人權益

實施者說明本案係依據主管機關公文內容，明確要求將「市有土地(714 地號)」納入本案更新單元。已構成更新單元範圍之重大變更依都市更新條例第 10 條、第 19 條規定及相關更新單元範圍變更、涉及權利重新分配重新辦理說明會並揭露影響。惟本案未重新召開說明會、未通知全體土地/建物所有權人討論且未揭露對權利分配影響。經查所有權人已簽署之事業計畫同意書案名(下稱原案)並未包含 714 地號土地，此變更影響所有權人之權益甚鉅，及未見實施者事前與所有權人說明詳盡，故請求主管機關駁回本案申請。

## (二) 未保障權利人知情權與參與權（實施程序違法）

依據行政程序法第 102 條、第 109 條規定，行政處分應給予利害關係人陳述意見機會，涉及權利變動應踐行正當程序，本案實施者主張依主管機關要求將 714 地號市有地將直接影響容積分配、權利價值計算、分回坪數比例，且捐贈公益設施等事未跟所有權人達成協議等，上述屬重大權利變動事項，皆影響所有權人之權益，實施者未召開會議說明，亦未提供具體試算資料已明顯侵害權利人知情權、參與權、財產權保障。

## (三) 權利變換基礎不明確，計畫內容不完整

依據都市更新條例第 19 條及第 22 條規定，都市更新事業計畫應載明權利變換方式、權利分配內容、財務計畫。然本案在未確定更新單元範圍前，即試圖推進計畫程序，導致權利分配基礎不確定，財務計畫可能失真，分配結果無法信賴屬重大計畫瑕疵。

## (四) 市有地納入涉及公共利益，更應嚴格審查

本案係由主管機關要求納入市有土地，性質上涉及公有資產運用與公益性質調整，依法更應提供完整評估報告、說明對原權利人影響及取得合理程序正當性，然而本案完全欠缺上述程序，不符比例原則及信賴保護原則。

### 三、 結論

(一) 請實施者提供所有權人各自簽署用印之文件(含事業計畫同意書、區分所有權人同意暨委任書等)完整掃描電子檔。

(二) 請求主管機關認定本案程序違法，不得送審。或命實施者就以下事項補正及提供資料，於下列完成前，請停止本案一切審議程序：

1. 重新召開更新單元變更說明會
2. 完整揭露市有地納入對權利分配之影響
3. 提供更新前後權利價值試算比較
4. 與所有權人重新簽署增加 714 地號之同意書並取得合法同意比例。

若未補正逕行送審，請明確記載本異議內容於審議紀錄，並保留後續所有權人撤原案同意書及行政救濟之權利。

都市更新制度係以權利人參與為核心，無論採協議合建或權利變換方式，均應以權利人同意為基礎。然本案所有權人簽署同意書皆未包含 714 地號，並未建立合法權利分配基礎已屬「申請要件欠缺」，依法應不予受理或駁回。

由於本案更新單元範圍尚未確定、權利影響未揭露的情況下，推進審議程序，已嚴重違反都市更新制度之基本原則與正當行政程序。為保障權利人合法權益，以下所有連署人請主管機關依法審慎處理。

連署人名冊詳如附件

此致

新北市政府都市更新處

附件

連署人名冊

簽名	門牌地址
蘇 ○ 恩	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ ○ ○ 樓
錢 ○ 魯	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號
廖 ○ 鋒	新莊區建興街 ○ 號 ○ 戶
曹 ○ 寬	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ 下
何 ○ 志	115, 4, 10, 新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ ○ ○
謝 ○ 安	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ 戶
曹 ○ 以	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ 戶
錢 ○ 琴 ○ 心	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號
劉 ○ 勇	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ 下 ○ 下
劉 ○ 成	新莊區新興街 ○ 巷 ○ 號 ○ 下 ○ 下

# 都市更新事業計畫案異議暨撤回同意書

## 一、案件資料

案名：新北市新莊區立德段 700 號等 36 筆土地都市更新事業計畫案

實施者：鼎盛開發顧問股份有限公司

## 二、陳述人

姓名：曹○旺

身分證字號：[REDACTED]

地址：新莊區轉興街○巷○

聯絡電話：[REDACTED]

主旨：就「新北市新莊區立德段700地號都市更新事業計畫」提出陳情，請審議會審慎審議並請實施者說明相關事項。

受文者：

新北市政府都市更新處(正本)

新北市都市更新及爭議處理審議會(副本)

本件副本已同步傳送電子郵件至新北市都更處承辦信箱

說明：

本戶(地號 685、建號 660)之持分所有權四人，針對實施者「鼎盛開發顧問股份有限公司」提送之《擬訂新北市新莊區立德段 700 地號等 36筆(原 35 筆)土地都市更新事業計畫案【第二次公開展覽版】》【新北府城更字第1154553104號】(下稱本案)內容疑似存在部分瑕疵與保障缺失，故依法提出陳情。

陳情依據：

- 1 復 貴府中華民國115年3月25日《新北府城更字第1154553104號函》
- 2 依據《都市更新條例》第 32 條及第 33 條規定辦理。
- 3 貴處辦理本案都市更新事業計畫審議程序及相關行政規範。

陳情重點：

- 一、實施者身份與責任歸屬不明。
  - 二、租金安置費表單設計與計算單位混亂，金額明顯低於市場行情。
  - 三、海砂屋容積獎勵分配不明，難確認政策性獎勵是否回饋受影響戶。
  - 四、財務規劃與風險控管揭露不足，及成本結構疑問。
- 文末附上「重點摘要」與「各項佐證圖表」。

## ■ 陳情緣由 ■

都更審議委員您好：

我們是對都更外行的住戶，以下陳情內容若太無知，還請您諒解，萬分感激。

壹、陳情事由：實施方為誰？

本案採「權利變換」都更，身為不同意戶，因整合方表示同意比已逾九成，礙於法規，只好積極與鼎盛代表詢問內容，好盡快取得家人共識。但每逢關鍵數據，對方強調「本案是地主自主都更，地主才是實施方，鼎盛只是專案管理」。我們困惑，不知實施方為誰？未來若發生財務或選配糾紛該找誰？且根據新北市政府《新北市都市更新契約注意事項》，建議所有權人應確認實施者身份。

經下載本案計畫書研究，其封面載明「實施者：鼎盛開發顧問股份有限公司」。我們不解，遂陳情請教專家委員，盼明確本案實施方法律身份與責任歸屬。

(文末附件二 計畫書封面實施方名稱)

### ■ 請求事項 ■

若鼎盛為實施方，請求實施者明確承諾(鼎盛開發顧問股份有限公司)為本案《都市更新條例》下之法定實施者，應承擔包含施工損鄰、逾期交屋及財務最終責任，不得以「代辦」或「管理」名義規避法律義務。

貳、陳情事由：表單設計奇怪，安置費(租金)計算混亂且過低

本戶亦希望配合都更，讓程序加快，因此特別重視拆屋後的安置。然在研究計畫書時，發現第 17-3 頁，表 17-2「合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表」計算單位混亂，價錢始終對不攏。

本戶為(建興街○號○樓，共四人持有)。

表 17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表

圖行新北市政府區土地稅700地號等36筆(第35筆)土地都市更新事業計畫書

序號	編號	樓號	建物門牌	構造	層數	建物面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/ 委託人(或管理單 位)	權利範圍	剩餘面積 (m <sup>2</sup> )	拆遷單價 (元/m <sup>2</sup> )	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 (42個月)		備註	
											殘餘價值 A (元)	補償費用 (元) B-a+b	合法建物 拆遷補償 C=a+b	單價 (元)	總額 (元)		
21	21	604	建興街○號○樓	加強磚造	4層 隔台4層	112.00	廖○軒	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	111,400	999,800	
22	22	605	建興街○號	加強磚造	1層4層	106.00	王○輝	1/1	106.00	750	352,450	79,500	272,950	500	673,965	946,315	
23	23	606	建興街○號○樓	加強磚造	3層 隔台4層	112.00	歐○萍	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	111,400	999,800	
24	24	607	建興街○號○樓	加強磚造	3層 隔台4層	112.00	歐○萍	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	111,400	999,800	
25	25	608	建興街○號○樓	加強磚造	3層 隔台4層	112.00	歐○萍	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	111,400	999,800	
26	26	616	建興街○號○樓	加強磚造	4層	63.59	王○輝	1/1	63.59	750	211,437	47,693	163,744	500	400,955	567,700	
27	27	656	建興街○號	鋼筋 混凝土	2層5層	92.07	陳○耀	1/1	92.07	750	422,541	95,310	327,231	500	807,276	1,134,507	
28	28	657	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	2層5層	92.07	陳○耀	1/1	92.07	750	422,541	95,310	327,231	500	807,276	1,134,507	
29	29	658	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	3層5層	92.07	陳○耀	1/2	46.035	750	151,665.5	34,526.5	117,139	500	292,437.5	410,977.5	
30	30	659	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	4層5層	92.07	陳○耀	1/2	46.035	750	151,665.5	34,526.5	117,139	500	292,437.5	410,977.5	
31	31	660	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	5層5層	92.07	張○天	1/2	46.04	750	151,696	34,526	117,170	500	292,437	410,977	
							張○天	1/8	15.35	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
							張○天	1/8	15.35	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
							張○天	1/8	15.35	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
32	32	661	建興街○號○樓	加強磚造	1層 隔台4層	51.37	林○明	1/1	51.37	750	175,460	39,278	136,182	500	335,211	471,104	
33	33	662	建興街○號○樓	加強磚造	2層 隔台4層	51.37	林○明	1/1	51.37	750	175,460	39,278	136,182	500	335,211	471,104	
34	34	663	建興街○號○樓	加強磚造	3層 隔台4層	51.37	林○明	1/1	51.37	750	175,460	39,278	136,182	500	335,211	471,104	
35	35	664	建興街○號○樓	加強磚造	4層 隔台4層	51.37	林○明	1/1	51.37	750	175,460	39,278	136,182	500	335,211	471,104	
36	36	669	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	1層4層	40.90	謝○誠	1/2	20.45	750	67,996	15,338	52,658	500	129,009	182,567	
							謝○誠	1/2	20.45	750	67,996	15,338	52,658	500	129,009	182,567	
37	37	670	建興街○號○樓	鋼筋 混凝土	3層 隔台4層4層	122.69	謝○誠	1/2	61.35	750	203,972	46,009	157,963	500	389,694	547,657	
							謝○明	1/2	61.35	750	203,972	46,009	157,963	500	389,694	547,657	

本戶

表單「平方公尺」與「坪」混用  
計價單位混亂

改以坪計算，卻未標明

17-3

表 17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表

圖行新北市政府區土地稅700地號等36筆(第35筆)土地都市更新事業計畫書

以「平方公尺」為計價單位 租金改以「坪」計卻未表示

序號	編號	樓號	建物門牌	構造	層數	建物面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/ 委託人(或管理單 位)	權利範圍	剩餘面積 (m <sup>2</sup> )	拆遷單價 (元/m <sup>2</sup> )	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 (42個月)		備註	
											殘餘價值 A (元)	補償費用 (元) B-a+b	合法建物 拆遷補償 C=a+b	單價 (元)	總額 (元)		
21	21	604	建興街○號○樓	加強磚造	4層 隔台4層	112.00	廖○軒	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	111,400	999,800	
22	22	605	建興街○號	加強磚造	1層4層	106.00	王○輝	1/1	106.00	750	352,450	79,500	272,950	500	673,965	946,315	

### 一、表 17-2 計算單位混亂

表 17-2「合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表」中，前段「拆遷補償費」係以平方公尺(m<sup>2</sup>)為計算單位，補償金額亦依建物面積(m<sup>2</sup>)計算而得，數值並無疑義。

然而至「(合法建物拆遷安置費 D)租金補貼」欄位時，表格僅標示單價 500，未清楚標示計價單位。若依表格前段所標示之單位平方公尺(m<sup>2</sup>)理解，本戶建物面積 92.07 m<sup>2</sup> 計算如下： $92.07 \text{ m}^2 \times 500 \times 42 \text{ 月} = 1,933,470 \text{ 元}$ 。

但表中本戶「合法建物拆遷安置費」租金補貼實際列示總額為 584,874 元。(本戶四人持分，表格分列四筆金額： $292,437 + 97,479 + 97,479 + 97,479 = 584,874 \text{ 元}$ 。)

經比對表內數值後可推測得知，實施方實際係先將前段表頭中之建物面積(a)，由平方公尺換算成「坪」後，再以 500 元／坪來計算拆遷安置費。

若照此方式計算本戶 42 個月之租金(拆遷安置費)

其算式為  $92.07 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 \times 500 \times 42 = 584,874.675$

(四捨五入) = 584,875 元

此數據與表列金額 584,874 元幾乎一致，足認本表租金補貼實際係以「坪」為計算基準。

由此可知，本表前段「拆遷補償費」係以 m<sup>2</sup> 計價，但「合法建物拆遷安置費 D(租金補貼)」實際卻以「坪」計算，且未於表格中清楚標示計價單位與單位轉換。

同一表格中計算基準前後不一致，恐影響地主對補貼金額之正確理解與判斷。

## 二、租金補貼遠低市場行情

本戶面積：27.85 坪

每坪補貼：500 元

每月租金補貼：約 13,926 元

本案地段：

鄰近新莊捷運站、新莊棒球場，生活機能良好，周邊租金行情約 800-1000 元／坪／月。此補貼金額明顯低於市場水準。在拆遷後長達數年施工期，對經濟不寬裕且家有高齡長輩的我們來說，能否在原生活圈租屋相當重要。然此安置金額，甚至連該地區有政府補助的中繼住宅最小單位都租不起。

根據新版計畫書，開發規模已從 24 層擴大到 30 層，總銷金額已從 57.7 億增至 68.4 億，獲利大幅增加，然(拆遷安置費)依然維持一坪補貼500元。

雖然補償金額是在『權利變換階段』才定案，然『補貼標準(500元/坪)』若已在本案事業計畫書定調。此不合理之低標標準，恐導致未來權變階段之估價流於形式，無法實質保障地主居住權利。

懇請實施者於『本階段』即調整補貼標準，而非以未來估價為由，迴避現有計畫書之數據瑕疵。更不該以(權利變換)為由，逃避事業計畫階段應負的財務之合理說明義務。否則因安置與租金補貼不明，我們很難說服家人同意都更。

(附件四：本區中繼住宅+591官網租金行情)

## 三、租金補貼時程不明

計畫書僅提列 42 個月租金補貼，但都更工程常因各種因素延長工期。

且依據《新北市都市更新契約注意事項》第八項「租金補貼」：契約需明訂租金補貼額度、期間及給付方式。官方示例包括但不限於：

「可於建物騰空點交前預付部分租金，以供住戶辦理租屋。補貼期間自建物騰空點交日起，至更新後建築完成並通知接管日止。」

### ■ 請求事項 ■

懇請審議委員協助要求實施者：

一、修正表單，明確標示「合法建物拆遷安置費 D 項」之計算公式及計算單位，避免「平方公尺」與「坪數」混淆。

二、檢討租金補貼金額，貼近行情，保障住戶。否則對高齡長者而言，存在隨時可能因租金調漲而被迫搬遷之風險。

三、請實施者明確租金補貼發放方式及期間，是否應於契約中明訂為「自建物騰空點交日起，至更新後建築完成，並『實際交付地主』之日止」。若因不可歸責於地主之因素導致工程延宕，相關租金補貼是否仍由實施者負擔？

參、陳情事由：海砂檢測資訊落差，容積獎勵回饋不明

本案實施方申請高達都市更新獎勵及高氯離子建築物獎勵合計為 50.99%，惟依法僅得採計上限 50%；其中高氯離子獎勵占比為 1.86%（原計畫書 1.87%）。另加計增額容積 29.43%，故本案最終總申請容積獎勵為 79.43%。

其中海砂屋獎勵 177.65 平方公尺（約 53 坪）。

然即使本戶具有海砂屋+五樓住宅獎勵，且本案容積獎勵已高達上限，然都更後按實施方預估，在已加入海砂獎勵後，本戶可換回之室內實際空間仍縮減。

2024 年 10 月，實施方代表積極請本戶配合海砂屋檢測，並告知「僅有同意海砂檢測之住戶，未來才能拿海砂屋容積獎勵」。在時間緊迫及信任其說法下，本戶雖尚未同意都更，仍配合檢測並同意工程人員入屋鑽孔拍照。

然事後經家人查詢相關資料，始知海砂屋一旦成立，將被註記列管，影響房屋交易及價值，甚至影響都更同意比例。

2025 年，經本戶追問實施方相關問題，得知海砂屋相關法規甚至有政府強制拆除之風險。高齡長輩為此甚為憂心，後悔接受檢測，然相關風險及法規，實施方於檢測前皆未說明。

實施方在鼓勵地主檢測前，未充分揭露相關風險，使本戶在資訊未充分揭露下同意檢測，後續卻獨自承擔各種風險，以及房屋買賣困難。

按計畫書內容，本案實施者申請都市更新容積獎勵 50%（上限）。本戶目前合法建坪為 27.85 坪，另有 21 坪頂加空間。我們明白都更後頂加空間不得列入。然即使加入海砂獎勵及五樓住宅獎勵，依實施者提供的「已加入海砂獎勵後之試算資料」，並以最新公布之地主分回比例調整後，本戶更新後可分回約 36.8 坪（含公設）\*\*原試算為 34.4 坪\*\*

若以公設比約 35% 推算，實際室內空間約 24 坪，明顯低於本戶原合法建坪 27.85 坪，與現有居住條件差距極大。

我們理解新建住宅公設比會提高，因此才更需要海砂獎勵彌補減損之坪數。然預估值顯示即使具有政策性容積獎勵，本戶更新後居住條件仍縮減，且此預估值尚不保底，未來甚至有可能下修。

鼎盛實施方告知，若同意土地抵押參與投資，方可再多拿 4 坪。附圖：本戶更新前後居住空間比較

## 海砂屋住戶。更新前後居住空間比較表

### 都更案海砂與五樓獎勵影響分析（本戶）

項目	現況	更新後（推估）	說明
原建物總坪數	27.85	—	權狀登記建物
室內淨坪	25.5	—	扣除陽台後可用空間
頂加空間	21	—	原有頂加，不列入更新計算
土地持分	7.95	—	權狀土地面積
總居住空間（含頂加）	48.85	—	原建物+頂加
更新後總坪數（含公設）	—	約36.8	依新版地主分回比例47.64%推估（原試算34.4）
更新後室內坪數	—	約24坪	以常見公設比約35%推估
海砂屋理論獎勵	—	7.16	本戶海砂專屬獎勵
五樓住宅獎勵	—	0.47	計畫書10-3頁
更新後車位	—	0.98	可使用車位數量
抵押土地可額外換	—	4	需同意抵押土地參與投資

#### 備註：

- 本戶目前實際居住空間 48.85 坪（含頂加）。
- 依目前試算，即使納入海砂屋與五樓獎勵，更新後室內可使用空間仍僅 約24坪。
- 與原居住空間相比，實際居住面積 顯著縮減。
- 本案已申請海砂建築容積獎勵 177.65m<sup>2</sup>（約53.7坪），惟目前試算結果未能合理反映海砂建築住戶應有之補償效果。

有鑑於即使納入海砂屋及五樓住宅之相關獎勵，本戶更新後室內空間仍較原合法建坪縮減約 4 坪，顯示海砂建築相關獎勵於實際分配過程中，未能充分反映其補償效果，故我們懇請釐清下列問題。

#### 一、海砂屋容積獎勵分配方式待揭露

依計畫書內容，本案基地共 99 戶，其中經檢測認定為高氯離子建築者僅 7 戶。

按原計畫書所載，高氯離子建築容積獎勵為 1.87% (177.65m<sup>2</sup>，約 53.7 坪)。

本戶依比例推算約可對應 7.16 坪。然計畫書未明確說明獎勵數值是如何專屬回饋海砂屋住戶？

實施方曾向本戶表示，「僅有同意海砂檢測之住戶，未來才能拿海砂屋相關容積獎勵。」惟查計畫書雖載有「高氯離子建築物獎勵面積」，卻未揭露海砂戶與一般戶之分配差異、估價差異或回饋方式，致住戶無從確認當初說明內容，與最終分配機制是否一致，亦難判斷政策性獎勵是否確實回饋至受影響住戶。

且根據目前實施者提供之試算結果，尚無法明確看出該獎勵如何反映於海砂屋住戶之權值分配。

我們曾請實施方給予「有無海砂獎勵之對照值」供我方參考，然實施方告知無此數據，無奈下只好列入陳情事項。

依都市更新制度設計，此類容積獎勵之政策目的，係為鼓勵高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)之危險建築更新重建，並補償相關住戶所承受之建築安全風險及財產價值減損，因此該項容積在制度本質上具有政策性補償容積之性質，若其分配方式未揭露，恐難確保政策目的得以落實。

(附件五：海砂屋獎勵明細+獎勵戶數與面積)(附件六：五層樓建物獎勵)

#### 二、抵押土地參與投資，始可增加分回坪數

實施者告知，若提供土地設定抵押參與投資，則更新後可再增加 4 坪。

然而按新北市政府發布之《新北市都市更新契約注意事項》第四點建議：都市更新契約及信託契約應約定：「不以甲方(土地所有權人)土地辦理融資貸款或設定抵押」，係為降低所有權人承擔開發融資風險。

且同注意事項第四點之「範例文字」第 3 款亦明確規範，信託契約應約定：「本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押」。因此我們不敢冒險，加上近期山岳都更案悲劇，高齡長輩甚為憂心。

綜合上述疑義，懇請審議委員督促實施者落實對地主的誠信，避免資訊不對稱，造成地主房價損失及權益受損。

#### ■ 請求事項 ■

建請實施者說明：

一、本案 177.65m<sup>2</sup>海砂建築容積獎勵之分配原則為何？是否被納入基地整體容積共同分配？有無針對海砂建築住戶之專屬補償機制。

#### 二、請實施者提交

「容積獎勵分配明細表」，具體說明該 53 坪獎勵面積是如何反映於海砂屋地主的分配權值中，而非併入總體容積後稀釋獎勵，以符公平原則。

並於計畫書中明確列出「海砂建築專屬容積獎勵」或相當之補償機制，以避免政策性補償容積於後續權利變換或分配過程中，被基地整體稀釋，並確保更新分配之公平性與資訊透明。

### 三、請實施者承諾

更新前建物估價，不得因「海砂屋認定」而扣減價值，否則對當初因信任，配合檢測之住戶，形同懲罰。

### 四、關於選配原則之公平性

請實施者應明確保障原土地所有權人之「優先選配權」(含特定樓層與停車位)。

計畫書目前僅明確保障店面戶之優先權，惟針對一般住宅地主，建請實施者說明並承諾「原位次優先選配原則」。

並請說明一般地主於選配住宅單元時，其順位是否優先於實施者分回之單元，以保障原住戶之居住權益，避免精華戶別由實施者先行選取。

建議於後續權利變換計畫中，揭露各戶型之專有部分面積與公設比例，若住戶選配到的公設比較高，是否能擬定補償機制？以確保選配資訊透明及公平。

### 五、關於都更後實際居住空間

我們經濟能力有限，無法聘僱都更律師。家母高齡耳疾，又難理解複雜的權變模式。

本次為看懂計畫書，我們子女已耗盡心力，更遑論本家中高齡長輩住戶。

為方便高齡住戶與對都更案不熟悉之普通住戶，懇請委員建議實施者，是否能明確承諾更新後之「公設比上限」與各戶權利變換後可分回的「室內實坪(淨坪)」或「權利價值」之下限？以方便地主合理評估是否同意都更，確保地主權益。

實施方在財務規劃中，已預先提列高達約 3.94 億元的風險管理費，以合理保障自身權益。

是否也能將心比心，體諒對都更不熟悉的地主們，亦希望了解參與都更後，最終分配結果之風險範圍。

若實施方仍認為相關資訊須於「權利變換」審議階段方揭露，有鑑於本案多項關鍵資訊(如分配結果、租金補貼及權利價值)均尚未明確。為避免資訊分散造成住戶理解困難，建請主管機關評估是否採「事業計畫」與「權利變換」併同審議。

或要求於事業計畫階段，提供更完整之估算與說明。以利資訊完整揭露，住戶能合理評估是否參與都更。

否則住戶在資訊尚不透明的情形下，難決定是否參與。最後恐迫於「權利變換」都更法規同意比例之規定，犧牲不同意戶的權益。

本戶並非反對都市更新，而是希望在「資訊透明」及「分配合理」前提下，保障地主基本居住權益。

本戶亦理解實施方告知預估數據僅供參考，實際數字尚待後續「權變計畫」方揭露。然我們擔心若此刻不提異議，待計畫書審定後，各項比例及規則已訂，更難變動。

懇請審議委員斟酌是否請實施者補充更明確數據，方便高齡長者理解此案條件。

### 伍、陳情事由：財務規劃資訊揭露，與風險控管機制

本戶在研究計畫書有關財務規劃及相關費用內容後，對部分財務結構及風險控管感到困惑。

查詢公司登記資料，實施方鼎盛開發顧問股份有限公司，實收資本額約為新台幣 3,500 萬元。然本案都市更新開發規模依最新財務計畫顯示，高達 358,632 萬元(約 35.86 億元)。故提出以下幾點建議，敬請參酌。

#### 一、融資金融機構尚未明確揭露：

本案更新事業總成本約 358,632 萬元(約 35.86 億元)。

計畫書載明資金來源由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資。依此推估，本案實施者需自籌資金約 10.7 億元，銀行融資金額約 25.1 億元。

惟目前計畫書內容，未見具體合作銀行名稱或金融機構承諾文件。我們不知是否都更流程皆如此，因事涉龐大資金，如果有具體銀行資料會不會更周全？

#### 二、續建機制能否落實？

按原計畫書第 18-1 頁，本案更新前土地價值約 11.5 億元。

現納入新基地後，更新事業總成本提高至 358,632 萬元(約 35.86 億元)。

依此推估，本案開發成本為更新前土地價值約 3 倍。

除非更新後價值暴增，否則地主可分回價值偏低。且實施方非大型建設公司，亦無已完工銷售之都更建案，是否能承擔如此不成比例的財務規劃？

計畫書雖提及信託管理與工程款支付機制，然實施者若因財務問題無法繼續推動時，續建安排說明過於簡略。

鑒於實施者實收資本額與開發成本存有巨大落差，不知能否請求實施者提供「銀行融資意向書」及「續建承諾書」，並明確說明若實施者發生財務流動性風險時，信託銀行或相關金融機構之續建機制及介入流程，以確保本案開發能持續進行。

#### 三、共同負擔比例

依本案最新財務計畫顯示，共同負擔比例為 52.36%，地主分回比例為 47.64%。

雖較前版計畫已有調整，然開發成本亦提高至約 35.86 億元，共同負擔比例仍超過五成，對地主最終分回權益影響甚大。本案申請各項容積獎勵既已接近上限，相關獎勵所增加之價值於財務分配中如何反映，是否仍有調整空間，建請實施者說明。

#### 四、管理費比例偏高

項目	舊	新	增加
工程費用	225,651萬	246,603萬	+2.1億
申請獎勵費	2,841萬	18,882萬	+1.6億
權利變換費	9,780萬	10,554萬	+770萬
利息	8,830萬	8,928萬	+100萬
稅捐	1,702萬	2,121萬	+419萬
管理費	66,055萬	71,540萬	+5,485萬

可以看到：

增加最多的三項

- 工程費
- 獎勵申請費
- 管理費

依最新公布之財務規劃，本案管理費用合計約 7.15 億元。

其中「申請獎勵之委辦費用」，由原約 2,800 萬元提高至約 1.9 億元，增幅約 6.6 倍（詳見附件五）。

表列費用中包含未來社區公共設施相關基金，惟該基金係供未來社區公共設施維護使用，其是否應列入更新事業成本，並由全體地主共同負擔，建請實施者說明其計算方式及提列依據。

另查計畫書第 18-3 頁，「風險管理費」約 3.94 億元，占整體開發成本比例甚高。惟相關內容尚未具體說明，且該費用已納入共同負擔計算，將直接影響土地所有權人最終分回比例，懇請檢視相關費用之合理性。

若此為必要款項，請實施者說明「風險管理費」是否已包括承擔未來物價波動、工期延誤、安置費增加及市場風險等各項責任。

另實施者作為專業管理及承擔開發風險之對價，依公平原則，代辦費、地政登記規費等技術性行政支出，原則上是否應屬實施者專業服務範圍，宜由管理費內吸收，而不宜另行列入共同負擔項目，以免稀釋地主權利價值。

#### 五、銷售價格試算差異，建議補充市場依據

計畫書第 18-7 頁，預估更新後平均單價為 61 萬元。與實施者曾對地主說明之試算預估單價約 65 萬元之間存在差距。

若未來實際銷售價格高於計畫書估價，可能使地主於事業計畫階段所計算之（權利價值），與未來實際市場價格產生落差。

倘未來實際銷售平均單價高於計畫書估價（61 萬元），建請主管機關研議是否建立「超額利潤回饋機制」，以確保開發利益分配之公平性。

#### 六、明確差額價金找補標準

依據《新北市都市更新契約注意事項》之精神，為保障地主財務預期性，建請審議委員會要求實施者明確說明：

未來權利變換階段之（差額價金找補），建議統一以「審議核定之權利價值單價」為結算基準，以避免因不同計算基準，造成地主財務負擔之不確定性。

#### 七、確保計畫執行之連續性與概括承受責任

為確保本案於實施過程中，如發生實施者財務困難、資格變更或更換實施者等情形時，地主權益不因實施者更迭而受影響，建請審議委員會請實施者補充說明，並完善相關機制：

##### 1. 承諾義務隨同移轉

建議將本案涉及之安置補貼、海砂屋專案分配及其他相關權益事項，明確載明於「事業計畫書」本文及相關附件中，使其於計畫核定後具有拘束力。

並確認未來若發生實施者變更或權利義務移轉時，後續承接之實施者，應概括承受原計畫書所載各項義務，以確保地主權益不因更迭而受影響。

##### 2. 完善信託續建機制

計畫書雖已提及信託管理及續建機制之概念，惟相關內容說明仍較為簡略。建議實施者補充說明與金融機構簽訂之信託契約內容，並明確載明續建機制之啟動條件及執行方式。

並明訂倘若原實施者因故無法繼續推動本案時，信託銀行或其指定之續建單位，應依本案核定之事業計畫內容，持續履行對地主之補償與分配義務。

另建議於相關契約中明確約定合理之履約時程及解除契約情形（例如：事業計畫核定後一定期間內未動工，或工程長期停滯等），以避免土地長期處於未開發狀態，影響地主權益。

### 3. 提供履約保障機制

鑒於本案開發規模較大，建請實施者說明是否有相關履約保障措施，例如由具備實質實力之第三方機構（如大型建設公司或金融機構）提供履約保障機制，以強化本案開發風險管理。

#### ■ 資料更正說明 ■

查計畫書附錄 4-2 所載「建興街 ○ 號○樓」之建物資料，仍列有「抵押權」設定。惟本戶目前建物已無抵押，建請實施者查明，並於後續版本計畫書中，更正相關資料。

以上陳情事項，若本戶對相關法規或都更流程理解未盡周延，尚請委員及實施者不吝指正。

本戶絕非反對都市更新推動，唯對於目前揭露之計畫書內容，與《新北市都市更新契約注意事項》存在部分歧異。

加上尚未同意都更，就因實施方未充分揭露海砂屋檢測後續風險與厲害關係，房屋交易及市場評價受到影響，導致家人間意見分歧產生矛盾。

我們對莊○寬設計師的作品及設計專業高度肯定，僅希望本案財務規劃與風險控管及分回權利等資訊，可以更透明，讓長輩們安心參與都更。

■ 本文數據係依實施者「鼎盛開發顧問股份有限公司」網站公開之最新計畫書內容《擬訂新北市新莊區立德段 700 地號等 36 筆（原 35 筆）土地都市更新事業計畫案【第二次公開展覽版】》【新北府城更字第 1154553104 號】，及實施者提供之資訊整理，如有理解或計算差異，亦請實施者於審議程序中說明。

#### ■ 備註說明 ■

為利行政作業效率，本陳情書正本採雙掛號郵寄。  
副本電子檔及相關附件圖表，已於 115 年 4 月 13 日同步寄送至  
新北市政府都市更新處承辦人  
張○綺 小姐  
電子信箱：[REDACTED]  
本陳情書所附附件紙本與電子信件內容一致，敬請惠予查收。

#### ■ 個人資料保護聲明 ■

本陳情書所載之「領銜陳情人」聯絡資訊，僅供主管機關行政聯繫使用。  
若需轉送實施者回應陳情內容，建請先將涉及個人隱私之聯絡資訊予以遮蔽或去識別化處理。

#### ■ 建議實施方 溝通管道 ■

因家母重聽，幾乎無法以口語方式溝通，僅能閱讀文字。為避免與實施方溝通後，在轉述過程中造成家人間誤解，建議以原 Line 通訊軟體之訊息方式，聯繫都更相關事務，敬請體諒。



## 附件一：審議會提問重點(供委員參考)

### 摘要說明

本戶並非反對都市更新，惟對本案資訊揭露及分配合理性仍存疑慮，故提出以下問題，敬請審議委員協助釐清，萬分感激。

### ■ 提問摘要 ■

#### 1.實施者身份與責任釐清

建請實施者釐清下列事項：

- 本案依法登記之實施者為何人或何公司？
  - 鼎盛開發顧問股份有限公司於本案之法律角色為何(實施者、專案管理或其他)？
- 另建請說明：若鼎盛開發顧問股份有限公司為本案實施者，是否依法負擔都市更新相關責任，包括工程履約、損鄰責任及相關法律義務。

#### 2.容積獎勵與分配合理性

本案都市更新容積獎勵合計約 50.99%(依法取50%，已達法定上限)。

建請實施者說明：

- 在容積獎勵已達上限之情況下，容積獎勵所增加之價值，於財務計算中如何反映於地主權利價值？

#### 3.申請獎勵之委辦費用

本案「申請獎勵之委辦費用」由舊版約 2,800 萬元 增加至約 1.9 億元，增幅約 6.6 倍(詳見附件五)。

建請實施者說明：

- 表列包含「公共空間管理維護基金」，惟該基金係供未來社區公共設施維護使用，其是否應列入更新事業成本並由全體地主共同負擔？
- 其計算方式及提列依據為何？與其他顧問費、管理費或行政費用之區隔為何？

#### 4.海砂屋容積獎勵與更新後分配疑慮

- 海砂屋容積獎勵之分配原則為何？
- 海砂屋住戶與一般住戶於更新後之分配差異為何？
- 更新前建物估價是否會因海砂屋認定而減損？

因協商檢測前實施方未充分揭露海砂屋註記風險，基於公平原則與程序正義，建請實施者承諾未來估算本戶更新前建物價值時，不得以海砂屋認定為由，減損其權利價值。

#### 5.更新後分回與財務估算合理性

建請實施者說明：

- 地主若不參與投資時，其合理分回坪數之計算依據為何？
- 本案共同負擔比例之計算基礎，是否已充分反映容積獎勵所增加之價值？

#### 6.更新後居住條件與資訊揭露

考量本案高齡住戶權益，為利評估是否參與都更，建請實施者說明：

- 更新後住宅之公設比範圍及估算方式。若住戶選配到的公設比較高，是否能擬定補償機制？
  - 是否可提供各戶更新後室內淨坪之推估範圍。
  - 原土地所有權人，是否享有住宅及停車位之優先選配權。
- 計畫書目前僅明確保障店面戶之優先權，建請實施者說明是否採行「原位次優先選配原則」，以保障原住戶之居住權益。

#### 7.租金補貼計算方式

計畫書第 17-3 頁，同一表格中拆遷補償以(m<sup>2</sup>)計算，而租金補貼以(坪)計算，若未明確揭露換算方式及單價標準，容易造成地主誤解。

建請實施者說明：

- 租金補貼之實際計算方式與計算單位。
- 是否於計畫書中明確標示單位及計算公式，以避免地主誤判。

#### 8.租金補貼合理性

依計畫書計算方式，本戶 27.85 坪，每月租金補貼約 13,926 元。此金額與本區租屋行情存在差距。對高齡住戶，可能造成搬遷壓力。

建請實施者說明：

- 租金補貼金額之市場評估依據為何？
- 是否應於「事業計畫書中」明確揭露租金補貼單價及計算公式？
- 租金補貼之發放方式及期間為何？

是否可於契約中明確約定補貼期間為：

「自建物騰空點交日起，至更新後建築完成並交付地主之日止」

若因不可歸責於地主之因素導致工程延宕，租金補貼是否仍由實施者負擔？

#### 9.融資與財務保障

依計畫書 18-1，本案更新前土地價值約 11.5 億元，而最新財務計畫顯示開發成本約 35.86 億元，約為土地價值 3 倍以上。其中 70% 為銀行融資。

請實施者說明：

- 本案是否已有合作金融機構或銀行融資承諾？
- 若尚未確定銀行，目前融資規劃與資金保障機制為何？

另依計畫書 18-3 頁，「風險管理費」約 3.94 億元，建請說明：

- 該費用是否包含承擔未來物價波動、工期延誤及市場風險等相關責任？

另關於代辦費、地政登記規費等行政支出，是否應由管理費吸收，而不宜另行列入共同負擔。

#### 10.續建機制

鑒於本案實施者實收資本額約 3,500 萬元，與本案開發成本約 35.86 億元之間存在顯著差距。

請實施者說明：

- 若發生實施者財務風險時，信託銀行或金融機構之續建機制及介入流程為何。
- 若未來實施者變更，或投資者加入，是否承諾原地主權益不受影響。

#### 11.差額價金找補標準

依《新北市都市更新契約注意事項》之精神，建請實施者明確承諾：未來權利變換階段之差額價金找補，應統一以「審議核定之權利價值單價」為結算基準，避免保留以「銷售時市價」計算之空間，以降低地主因房價波動所承擔之風險。

## 12.銷售單價估算合理性

計畫書第 18-7 頁估算更新後住宅銷售單價約 61 萬元／坪。惟與實施者協商過程中，鼎盛提供之試算價格約 65 萬元／坪。

建請實施者說明：

- 61 萬元／坪之估算依據為何？是否參考周邊市場成交行情？
- 若未來實際銷售價格高於計畫書估價，是否考慮設置「溢價回饋機制」，以維持地主與實施者之利益平衡。

若相關資訊須於 權利變換階段 才揭露，建請審議委員評估是否於事業計畫審議階段，請實施方提供更完整之估算資料。

結語

以上為我們仍無法同意本都更案的原因，我們理解實施方整合過程溝通辛苦，彼此難免有矛盾誤解處。故懇請審議委員協助請實施者補充說明，使本案資訊揭露與分配合理，以利本戶排除顧慮，盡早達成家人共識，與實施方一同努力完成都更。

附件二：釐清實施方為誰

擬訂新北市新莊區立德段700地號等36筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案  
【第二次公開展覽版】 新北市政府【新北府城更字第1154553104號】

因鼎盛代表告知本戶  
此案實施方是「地主」  
為「地主自主都更」  
鼎盛只是「專案管理」  
經查計畫書封面註明實施方為「鼎盛」  
懇請釐清法律責任  
避免地主混淆相關責任歸屬

實施者：鼎盛開發顧問股份有限公司  
規劃單位：莊○寬建築師事務所  
建築設計：莊○寬建築師事務所

中 華 民 國 1 1 5 年 3 月

附件三：計畫書17-3頁表17-2「合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表」單位混亂

以「平方公尺」為計價單位 租金改以「坪」計卻未表示

表17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(m <sup>2</sup> ) (a)	所有權人/委託人或管理單位	權利範圍	所有權面積(m <sup>2</sup> ) (b)	拆遷單價(元/m <sup>2</sup> ) (c)	合法建築物拆遷補償			合法建築物拆遷安置費D (42個月)		應得總補償 C+D(元)	備註
											現款價值 A(元)	補償費用(元) B=ac	合法建築物拆遷補償費(元) C=A+B	單價(元)	總價(元)		
21	21	604	建興街○號○樓	加強磚造	4層 陽台4層	112.00	鄭○彬	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	711,480	999,880	
22	22	605	建興街○號	加強磚造	1層4層	106.00	王○傑	1/1	106.00	750	352,450	79,500	272,950	500	673,365	946,315	

表17-2 合法建築物拆遷補償及拆遷安置費明細表

擬訂新北市新莊區五權路700地號等38筆(原35筆)土地都市更新事業計畫書

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(m <sup>2</sup> ) (a)	所有權人/委託人或管理單位	權利範圍	所有權面積(m <sup>2</sup> ) (b)	拆遷單價(元/m <sup>2</sup> ) (c)	合法建築物拆遷補償			合法建築物拆遷安置費D (42個月)		應得總補償 C+D(元)	備註
											現款價值 A(元)	補償費用(元) B=ac	合法建築物拆遷補償費(元) C=A+B	單價(元)	總價(元)		
21	21	604	建興街○號○樓	加強磚造	4層 陽台4層	112.00	鄭○彬	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	711,480	999,880	
22	22	605	建興街○號	加強磚造	1層4層	106.00	王○傑	1/1	106.00	750	352,450	79,500	272,950	500	673,365	946,315	
23	23	606	建興街○號○樓	加強磚造	2層 陽台4層	112.00	鄭○彬	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	711,480	999,880	
24	24	607	建興街○號○樓	加強磚造	3層 陽台4層	112.00	鄭○彬	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	711,480	999,880	
25	25	608	建興街○號○樓	加強磚造	3層 陽台4層	112.00	鄭○彬	1/1	112.00	750	372,400	84,000	288,400	500	711,480	999,880	
26	26	616	建興街○號○樓	加強磚造	1層4層	111.00	王○傑	1/1	111.00	750	211,437	41,693	169,744	500	403,955	567,700	
27	27	656	建興街○號	鋼筋	1層	127.00	王○傑	1/1	127.00	750	422,541	95,310	327,231	500	807,276	1,134,507	
28	28	657	建興街○號	鋼筋	2層5層	92.00	王○傑	1/1	92.00	750	306,133	69,053	237,080	500	584,875	821,955	
29	29	658	建興街○號	鋼筋	3層5層	92.00	王○傑	1/1	92.00	750	306,133	69,053	237,080	500	584,875	821,955	
30	30	659	建興街○號	鋼筋	4層5層	92.00	王○傑	1/1	92.00	750	306,133	69,053	237,080	500	584,875	821,955	
31	31	660	建興街○號	鋼筋	5層5層	92.00	王○傑	1/1	92.00	750	153,066	34,526	118,540	500	292,437	410,977	
							王○傑	1/6	15.33	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
							王○傑	1/6	15.33	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
							王○傑	1/6	15.33	750	51,022	11,509	39,513	500	97,479	136,992	
32	32	661	建興街○號	加強磚造	1層 平台4層	92.77	王○傑	1/1	92.77	750	175,460	39,578	135,883	500	335,221	471,104	
33	33	662	建興街○號	加強磚造	2層 陽台4層	91.37	王○傑	1/1	91.37	750	170,805	38,528	132,278	500	326,328	458,606	
34	34	663	建興街○號	加強磚造	3層 陽台4層	91.37	王○傑	1/1	91.37	750	170,805	38,528	132,278	500	326,328	458,606	
35	35	664	建興街○號	加強磚造	4層 陽台4層	91.37	王○傑	1/1	91.37	750	170,805	38,528	132,278	500	326,328	458,606	
36	36	669	建興街○號	鋼筋	1層4層	41.90	王○傑	1/2	20.45	750	67,996	15,338	52,659	500	129,009	182,567	
							王○傑	1/2	20.45	750	67,996	15,338	52,659	500	129,009	182,567	
37	37	670	建興街○號	鋼筋	3層 4層4層	122.69	王○傑	1/2	61.35	750	203,972	46,009	157,963	500	389,694	547,657	
							王○傑	1/2	61.35	750	203,972	46,009	157,963	500	389,694	547,657	

本戶

表單「平方公尺」與「坪」混用 計價單位混亂

改以坪計算，卻未標明

附件四：本區中繼住宅+591官網租金行情


新北住都中心

新北市住宅及都市更新中心  
New Taipei City Housing and Urban Regeneration Center

關於我們 訊息公告 都市更新 社會住宅 住宅招租 包租代管 採購專區 法令宣導

新北住都中心 社會住宅 案件列表 > 新莊立言青年社會住宅(都更中繼住宅)

分享至 Facebook Line



**新莊立言青年社會住宅(都更中繼住宅)**

基地位置： 新北市新莊區新泰路423-441號

基地面積： 1372.48

完工日期： 2024-02-28

社區類型： 住宅

社宅戶數： 16

房型規劃： 一房型/二房型/三房型

坪數規劃： 21.5/24/29.5/37.5坪

戶數規劃

## 租金補貼 參考範例行情

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberate>

5:52 2月23日 週一 ...

租金規劃

房型	戶數	坪數	租金(含管理費)(元)
一房	5	約 21.5 坪	15,480
二房	5	約 24 坪	16,896
大二房	4	約 29.5 坪	20,296
三房	2	約 37.5 坪	25,500
汽車位	6 (個)	3,500 元 (非本次招租項目：承租人於完成房屋公證簽約後提出申請)	

保證金

2個月租金。

租約期限

租金補貼 本戶合計 每月 13926 元  
遠低於行情  
連政府補助的中繼住宅都住不起  
新莊捷運站旁的租金  
28坪約 2.5萬~3萬

一次簽約為3年，合約期屆滿如符合續租中繼住宅資格得辦理續約，中繼宅租賃及續租租賃之合計期間，最長不得超過六年。

本戶面積：27.85 坪。按「計畫書」每坪補貼：500 元

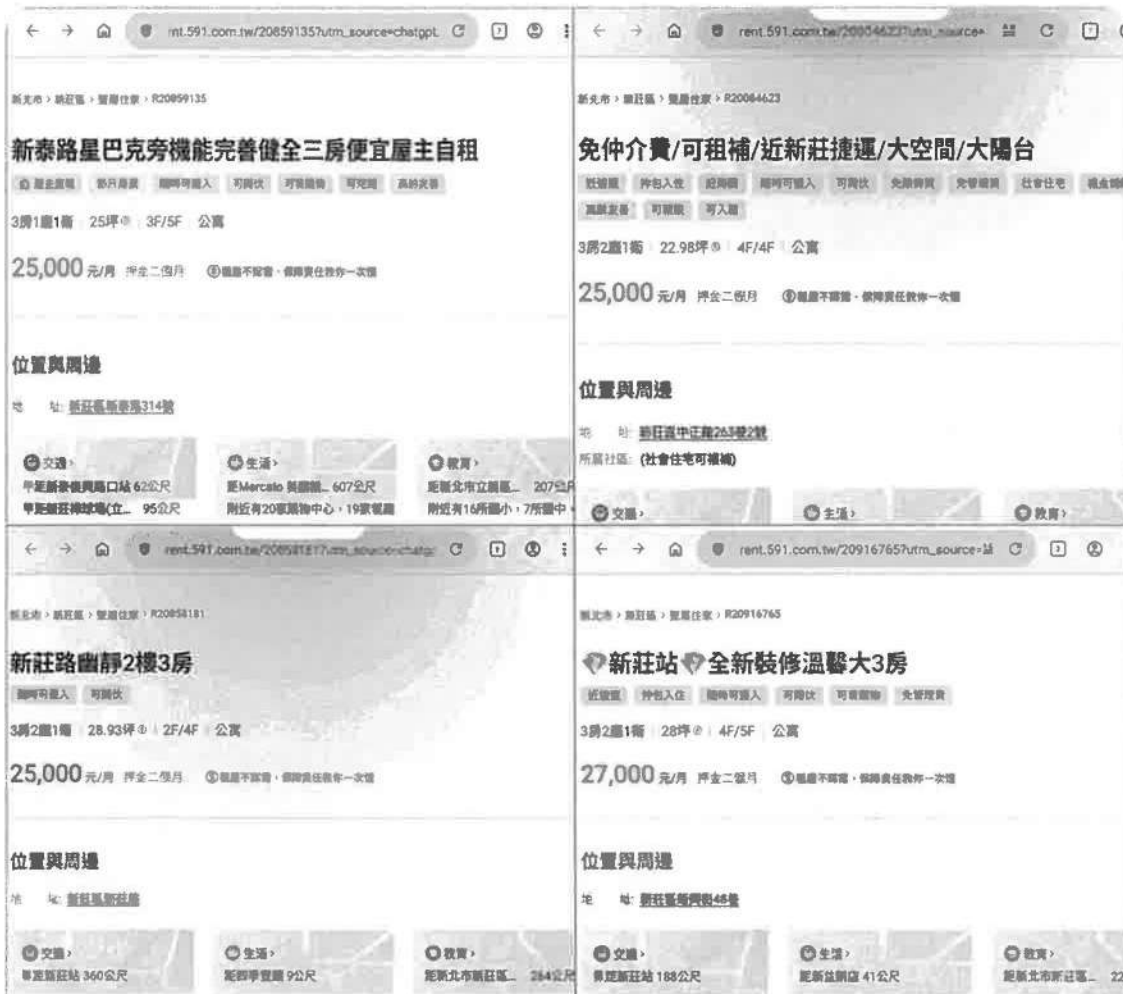
每月租金補貼：約 13,926 元

租金補貼，遠低於市場行情，都更期間，高齡長輩如何在原社區租屋生活？

### 新莊捷運站附近三房住宅租金案例整理 (591租屋網)

案例	坪數	租金	每坪租金	房型	來源
案例1	28坪	27,000元	約964元/坪	3房2廳1衛、公寓4F/5F	591租屋網
案例2	28.93坪	25,000元	約864元/坪	3房2廳1衛、公寓2F/4F	591租屋網
案例3	31坪	約28,000元	約903元/坪	3房公寓	591租屋網
案例4	32.98坪	25,000元	約758元/坪	3房2廳、公寓4F/4F	591租屋網
案例5	25坪	25,000元	約1000元/坪	3房1廳1衛、公寓3F/5F	591租屋網

資料來源：591租屋網 (2026年3月查詢)



附件五：海砂屋獎勵+獎勵戶數與面積+申請獎勵委辦費

事業計劃說明		申請都更獎勵及額度	
獎勵項目	原35筆	擴大範圍36筆	備註
1. 中央都市更新獎勵(以下項目)			
(一). 危險建築物(結構經性能評估未達最低等級)	6.87%	6.84%	有建築物基地
(二). 耐震設計獎勵	10%	10%	
(三). 時程獎勵	10%	10%	更新地區
(四). 規模獎勵	5.3%	5.53%	
2. 地方都市更新獎勵(以下項目)			
(一). 基地退縮開放空間建築	15%	15%	
(二). 4F(2%)5F(4%)	1.77%	1.76%	
都市更新容積獎勵合計 (A)	48.94%	49.13%	海砂獎勵
高氣離子建築物獎勵 (B)	1.87%	1.86%	
容積獎勵總計 (A+B)	50.81%/50%	50.99%/50%	取50%
3. 容積移轉 (C) 以34筆土地計算(3,113.91m <sup>2</sup> ) <small>(公有土地714、715(部分)未分割完成，無納入，以34筆土地送審)</small>	8%	0%	(本次取消)
4. 增額容積 (D) (3,113.91m <sup>2</sup> *300%=9,341.73m <sup>2</sup> )	21.50%	29.43%(30%)	
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計 (A+B+C+D)	79.5%	79.43%	

法令依據:

都市更新容積獎勵辦法(108年5月15日發布施行)、新北市都市更新容積獎勵辦法(108年10月2日發布施行)

申請都市更新容積獎勵

註1:總允建容積未達基準容積1.8倍，故免經都市設計審查。

註2:實際獎勵額度以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

10

事業計劃說明		財務規劃與效益分析	
總項目	原35筆/金額(萬元)	擴大範圍36筆/金額(萬元)	備註
工程費用(A)	225,651.61		含建築設計費、營建費用、空氣污染 申請獎勵委辦費用
申請獎勵之委辦費用(B)	2,841.93	18,882.29	綠建築(銅級)標章、低碳建築標章、 無障礙設計、耐震設計等管理維護基金及公共空間管理維護基金
權利變換費用(C)	9,780.02	10,554.78	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前土地及建物測量費用、拆遷補償費用、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用
貸款利息(D)	8,830.34	8,928.68	
稅捐(E)	1,702.99	2,121.68	印花稅及營業稅
管理費用(F)	66,055.91	71,540.64	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
容積移轉(G)	5,817.03	0	容移(0%) (本次取消)
更新事業計畫總成本	320,679.83	358,632.04	
總銷金額	577,802.77	684,947.19	
效益分析	共同負擔比率 55.5%; 地主分配比率 44.5%	共同負擔比率 52.36%; 地主分配比率 47.64%	

法令依據:(112年8月17日)「新北市都市更新權利變換畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列。

本案海砂獎勵面積約53.7坪，對應本案7戶高氯離子建築住戶

擬訂新北市新莊區立地段700地號等36筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案

條項	條文內容	檢附說明	檢附結果	頁碼
第四十四條	建築基地應經都市設計審議會，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊，並經都市設計審議會通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構或外生夾介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽能光電設備：指設置再生能源設施免降雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽能光電發電設備。	綠能屋頂化檢附圖 1. 屋頂平台面積: 476.41+116.78=593.19m <sup>2</sup> ; 2. 法定綠化面積=(屋頂平台)*50% =(593.19)*50%=296.59m <sup>2</sup> 3. 實際綠化面積: (1) 灌木=113.43(30F)+33.25(R1F)=146.68m <sup>2</sup> (2) 草皮地植=132.09(30F)+30.91(R1F)=163m <sup>2</sup> 4. 綠化面積總計: 146.68+163=309.68m <sup>2</sup> > 296.59m <sup>2</sup> ...ok 5. 綠化率>實設空地50%: 309.68/593.19=52.2% > 50%...ok 實設綠化面積: 309.68m <sup>2</sup> 應綠化面積 593.19/2=296.59m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請減寬 <input type="checkbox"/> 免檢附	P12-20 P12-21 P12-22
第四十五條	下列建築事項或地區應經都市設計審議會通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積率超過容積率之一路五倍以上之建築基地，但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一路八倍以上。 四、綠地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 五、都市計畫書指定地區。	1. 本案基地面積 3,173.57m <sup>2</sup> (< 6000m <sup>2</sup> ) 2. 本案申請都更容積獎勵幅度為 4.0%，高氯離子獎勵為 1.87% 合計 5.87% > 5.0%；增額容積為 21.5%，容積率轉為 0%，申請總容積為 179.43% < 180%，本案為依都市更新法令實施都市更新事業地區，免都更設計審查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請減寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢附	
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得連續建築計畫及供選智慧建築證書，並通過綠建築及鋼筋智慧建築分級標準以上。	本案基地面積 3,173.57m <sup>2</sup> < 6000m <sup>2</sup> 本案免申請連續建築及供選智慧建築證書。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請減寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢附	
第四十七條	各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一路五倍之基準容積或各該建築基地容積三倍以上之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一路二倍之基準容積。 下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之獎勵事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。 二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。 三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。 第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。 第二項第二款獎勵項目如下： 一、新增投資、能源管理或設置營運總樞之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下： (一) 新增投資：基準容積之百分之十五。 (二) 能源管理：基準容積之百分之五。 (三) 設置營運總樞：基準容積之百分之五。 二、捐贈產室空間、產室或設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限，舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依綜合法建築物原建築容積建築。 公有土地或行政法人以非公有土地提供老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。 第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技廳辦理者外，由本府產業主管機關辦理。	本案申請都更容積獎勵高達上限50% 其中海砂容積獎勵177.65平方公尺 約53.7坪 來自七戶地主的貢獻 海砂屋價損及以及風險由此七戶獨自承擔 然海砂獎勵如何分配，尚未列出  本案免申請。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請減寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢附	



附件六 五層樓建物獎勵

本戶持有之權利範圍為十分之一，相關獎勵面積依計畫書內容計算。

擬訂新北市新莊區立遠段700地號等36筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案

(二)新北市都市更新容積獎勵項目

1. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」

§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」

第2條附表一之項次四，申請基準容積15%之獎勵容積，檢附圖面詳圖10-1。

獎勵面積 = 基準容積 × 15% = 9,520.71 × 15% = 1,428.10m<sup>2</sup>

建蔽率檢討：法定建蔽率 - 設計建蔽率 = 50% - 31.99% = 18.01% > 5%，符合規定。

(詳P10-5 圖10-1 建築面積檢討圖(1F))

建築面積檢討：

1. 一層樓地板面積 = 1001.8m<sup>2</sup>

2. 上方投影面積：

5.45 × 0.6 + 0.45 × 3.575 + 0.5 × 1.507 × 0.45 + 1.573 × 0.115 × 2/3 + 3.4 × 0.55 + 3.6 × 1.6 = 12.97m<sup>2</sup>

3. 鄰房佔用投影面積：

8F = 0.5 × 1.63 × 0.064 = 0.05m<sup>2</sup>

7F = 0.5 × (3.659 + 3.659) × 0.064 + 0.5 × 3.695 × 0.143 = 0.5m<sup>2</sup>

4. 建蔽率面積檢討：

基地面積：3173.57m<sup>2</sup>

建築面積：1001.8 + 12.97 + 0.05 + 0.5 = 1015.32m<sup>2</sup>

建蔽率：1015.32 / 3173.57 × 100% = 31.99% < 50%

2. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」

§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵

獎勵面積 = (4層樓建築坐落之土地總面積 × 基準容積率 × 2%) + (5層樓建築坐落之土地總面積 × 基準容積率 × 4%)

= 2,278.96 × 300% × 2% + 258.18 × 300% × 4%

= 167.71m<sup>2</sup>

獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%

= 167.71 / 9,520.71 × 100% = 1.76%

表10-4 5層樓建築坐落之土地總面積

編號	建物門牌	坐落建築基地地號	坐落土地面積(m <sup>2</sup> )	樓層	獎勵額度(%)
1	建興街○號	685	131.47	5F	4%
2	新興街○巷○號	712	126.71	5F	4%
小計	座落5樓合法土地		258.18	-	-

表10-5 4層樓建築坐落之土地總面積

編號	建物門牌	坐落建築基地地號	坐落土地面積(m <sup>2</sup> )	樓層	獎勵額度(%)
1	新興街○巷○號	678	78.93	4F	2%
2	新興街○巷○號	679	71.75	4F	2%
3	新興街○巷○號	680	109.04	4F	2%
4	新興街○巷○號	681	105.26	4F	2%
5	新興街○巷○號	682	69.99	4F	2%
6	新興街○巷○號	683	68.56	4F	2%
7	新興街○巷○號	687	87.45	4F	2%
8	新興街○巷○號	688	40.8	4F	2%
9		689	70.75	4F	2%
10	新興街○巷○號	690	65.92	4F	2%
11	新興街○巷○號	691	74.11	4F	2%
12	新興街○巷○號	692	75.83	4F	2%
13	新興街○巷○號	693	77.58	4F	2%
14	新興街○巷○號	694	78.83	4F	2%
15	新興街○巷1號	695	97.4	4F	2%
16	新興街○巷○號	698	135.42	4F	2%
17	新興街○巷○號	701	128.65	4F	2%
18	新興街○巷○號	702	126.31	4F	2%
19	建興街○號	704	158.79	4F	2%
20	建興街○號	705	146.33	4F	2%
21	建興街○號	706	161.35	4F	2%
22	建興街○巷○號	709	28.36	4F	2%
23		710	92.66	4F	2%
24	建興街○巷○號	711	128.89	4F	2%
小計	座落4樓合法土地		2278.96	-	-

本戶位於地號685之五樓  
 持有10分之1權利範圍(詳閱附錄3-1)  
 4.77坪的10分之1=0.477坪

附件七：風險管理費金額 計畫書18-3頁

擬訂新北市新莊區立德段700地號等36筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位
陸、管理費用(F)	一、行政作業費(F1)	-	-	2.5	%	-	元
	二、信託費用(F2)	-	-	-	-	9,864,159	元
	三、人事行政管理費用(F3)	2,571,587.608	元	5.5	%	141,437,318	元
	四、銷售管理費用(F4)	2,870,914.052	元	分別計算各級金額 總累加	%	170,400,273	元
	五、風險管理費用(F5)	2,812,175.851	元	14.0	%	393,704,620	元
	管理費用(F)合計					715,406,371	元
柒、都市計畫變更負擔(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或埋地版面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	1	次	0	元	0	元
	都市計畫變更負擔費用(G)合計					0	元
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	1	次	-	-	0	元
	容積移轉費用(H)合計					0	元
	本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計	-	-	-	-	3,586,320,433	元
	本案共同負擔費用總計					3,586,320,433	元

風險管理費 約3.94億

附件八：附錄4-2「本戶已無抵押權設定，請更正資料避免未來糾紛」

執行新北市新莊區立德段700地號等36筆(原35筆)土地都市更新事業計畫書

顯示部				所有權部				他項權利部					
序號	建號	建物門牌	面積(m <sup>2</sup> )	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
20	603	建興街○號○樓	112.00	705	0001	黃○香	1/1	112.000					
21	604	建興街○號○樓	112.00	705	0001	鄭○鈴	1/1	112.000					
22	605	建興街○號	106.00	704	0003	王○萍	1/1	106.000					備註1：114年12月12日異動：新增分拆繼承自黃○惠
23	606	建興街○號○樓	112.00	704	0001	歐○英	1/1	112.000					
24	607	建興街○號○樓	112.00	704	0003	曾○娥	1/1	112.000					
25	608	建興街○號○樓	112.00	704	0001	張○芬	1/1	112.000					
26	616	新興街○號○樓	63.59	697	0001	林○連	1/1	63.590					
27	656	建興街○號	127.08	685	0003	莊○捷	1/1	127.080	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	王○煌	王○煌	
28	657	建興街○號○樓	92.07	685	0002	徐○蘭	1/1	92.070					
29	658	建興街○號○樓	92.07	685	0002	陳○浩	1/2	46.04					備註1：114年11月12日異動：新增分拆繼承自陳○碧
					0003	陳○鈞	1/2	46.04				備註1：114年11月12日異動：新增分拆繼承自陳○碧	
30	659	建興街○號○樓	92.07	685	0001	魏○王	1/1	92.070					
31	660	建興街○號○樓	92.07	685	0002	張○夫	1/2	46.035	抵押權	新北市新莊區農會	王○	張○夫	
					0003	王○	1/6	15.345					
					0004	張○秀	1/6	15.345					
					0005	張○凱	1/6	15.345					
32	661	新興街○巷17號	52.77	687	0001	吳○樹	1/1	52.770					
33	662	新興街○號○樓	51.37	687	0002	林○唯	1/1	51.370					
34	663	新興街○號○樓	51.37	687	0002	廖○英	1/1	51.370	抵押權	新北市新莊區農會	廖○英	廖○英	

本戶已無抵押權，請塗銷更正

附錄4-2

## 附件九：新北市公告之「新北市都市更新契約注意事項」內文

新北市都市更新契約注意事項

**新北市都市更新契約注意事項**

鑒於辦理都市更新時，無論實施方式為何，民眾與實施者間因許多不確定，致互不信任，以致都市更新整合困難。為協助雙方溝通，保障民眾之權益，並加速整合速度，爰擬訂本都市更新契約注意事項提供民眾參考。

**壹、都市更新契約簽訂前提醒事項**

提醒民眾簽訂契約前應先考量下列重要事項：

**一、實施者身分：**

所有權人應確認實施者（契約之乙方）之身分，係為建設公司、營造公司、建築經理公司等何者？一般建案之完工案例？過去是否曾發生難以解決之糾紛？是否有參與都市更新之經驗？協力廠商（營造廠、都市更新顧問公司、建築師）之經驗與能力？等等。所有權人應參考上述事項自行決策是否能信任乙方，並與乙方合作參與都市更新案。

**二、都市更新實施方式（分配方式）及相關權利義務：**

所有權人須確認實施者提出之實施方式係為協議合建或為權利變換？如實施方式為協議合建，所有權人需簽訂契約始能確定其參與義務及分配權益，並應配合出具事業計畫同意書等法定書件，所有權人更新後分配權益悉依契約約定內容為準；如實施方式為權利變換，所有權人即使不簽訂契約或不出具事業計畫同意書，依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等法令規定，以及都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，所有權人仍有分配更新後價值及選配更新後房屋及汽車位之權利，簽訂契約係為加強甲乙雙方之合作關係並約定其他法無明定之細節。

**三、容積獎勵及容積移轉相關權利義務：**

所有權人應確認實施者擬申請之容積增額項目及額度，並確定其分配方法。容積增額項目一般有都市更新獎勵、都市計畫獎勵、容積移轉等。容積增額項目均有其法令依據並可能產生不同程度之成本，實施者應向所有權人詳細說明。

## 新北市政府都更合約。租金補貼建議

新北市都市更新條例施行細則

### 權利變換方式實施之範例文字：

權利變換計畫核定公告期滿後，由乙方公告並以書面方式通知甲方於 30 日內自行遷移及拆除，乙方並應訂 2 個月以上之預定拆遷日。預定拆遷日屆至時，如甲方未自行拆除或有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

### 協議合建方式實施之範例文字：

乙方應於領取本案拆除執照後通知甲方自通知日起○日內騰空點交其所有土地及地上物予乙方拆除整地（以下稱騰空點交）。甲方騰空點交時如有留置物品，則由乙方代為拆除、清理之，甲方不得異議。

### 八、租金補貼

- (一) 約定每月租金補貼額度及補貼期間。
- (二) 每月租金補貼額度，可參考不動產估價師調查結果定之。

#### 範例文字：

1. 乙方應於甲方更新前房地騰空點交之日前○天，預先支付甲方三個月租金（新臺幣○元/月×3），供甲方辦理租房使用。
2. 乙方應自甲方更新前房地騰空點交之日起至甲方完成交屋日止，支付甲方每月租金新臺幣○元，並以○個月為一期，於每期第 1 個月第○日前匯入甲方指定帳戶，若首月與末月有不足一個月時，以實際日數計算。

### 九、工程施工

- (一) 約定由乙方全權負責更新工程並負擔相關責任。

#### 範例文字：

乙方全權負責申辦都市更新及建築相關之規劃設計、營造施工、請領建築執照等作業。乙方應監督施工之營造廠，確實依主管機關核准之建築圖說、施工圖說及建築法規與成規施工，並於施工範圍設妥一切工程災害防範措施。施工期間內與本工程有關之勞工安全衛生、施工安全及工程災害或鄰房損害之相關責任，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方工程施工監督責任，俟甲方選配房屋及汽車位交屋作業完成時解除。

# 新北市府建議都更合約 不抵押融資土地

## 範例文字：

1. 更新後建物預定採○構造，建材設備表詳參附件。乙方應提供各層平面規劃、總樓層數、建築外觀、建材設備等規劃內容予甲方知悉，但建築規劃實際定案內容，以主管機關核定實施內容為準。
2. 建築規劃內容如乙方於簽訂契約後有調整，乙方應主動告知甲方調整內容，且調整內容如涉及甲方更新後選配單元及汽車位價值之調整，乙方應取得甲方同意。
3. 建築規劃內容之調整如係配合主管機關審議要求，甲、乙雙方均須配合。

## 四、信託管理或保證金約定

(一) 信託管理為近十年來興起之不動產開發管理方式，甲乙雙方以簽訂信託契約、辦理信託登記之方式，將甲方不動產及乙方資金交由信託專戶專案管理，可以確保土地所有權人之土地於更新過程中不被其他因素查封、假處分，亦可確保乙方資金按時到位並專款專用。

(二) 約定信託管理，建議有下列事項之約定

1. 簽訂信託契約時點及辦理信託移轉登記應交付文件。
2. 信託相關費用原則由乙方全額支付，倘實施方式為權利變換，該費用得納入共同負擔。
3. 都市更新契約及信託契約建議約定「不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押」。

## 範例文字：

為使工程順利興建並完工交屋，本案以信託方式委由乙方指定信託機構依信託契約內容執行信託管理。於事業計畫報核後，乙方應訂期限邀集本案所有權人審閱信託契約並簽約，甲方並應提供土地信託登記需用文件予乙方，信託相關費用由乙方全額負擔（如實施方式為權利變換，信託相關費用得納入共同負擔）。信託契約應符合以下內容：

1. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
2. 信託契約應包含未完工程之處理機制。
3. 甲方以折價抵付方式負擔共同負擔費用，信託契約應約定本案不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押。